

Tid Torsdagen den 14 december 2023 kl. 16.45 – 17.40
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justering Onsdagen den 20 december 2023 §§ 1-9, 11-20, 22-27,
29-46

Omedelbart justerade paragrafer

Justering Torsdagen den 14 december 2023, §§ 10, 21, 28

Anders Österberg

Fredrik Sand

Närvarande**Beslutande ledamöter:**

Anders Österberg (S) ordföranden

Dennis Wedin (M) vice ordföranden §§ 2-46

Margareta Stavling (S)

Ida Mohlander (S)

Clara Lindblom (V) §§ 1-42, 44-46

Lennart Tonell (MP)

Fredrik Sand (M)

Anders Edin (SD) §§ 1-42, 44-46

André Nilsson (L) §§ 1-42, 44-46

Svante Linusson (C)

Tjänstgörande ersättare:

Johan Ekwall (M) § 1 för Dennis Wedin (M)

Emil Bustos (S) §§ 1-42, 44-46 för Anders Göransson (S)

Tove Lönsstad (S) § 43 för Anders Göransson (S)

Maj-Len Eklund (S) § 43 för Clara Lindblom (V)

Agneta Sundberg (V) för Jonathan Metzger (V)

Robert Stahre (M) för Rita Valanko (M)

Johan Ekwall (M) § 43 för Anders Edin (SD)

Torbjörn Ebérus (M) § 43 för André Nilsson (L)

Ersättare:

Tove Lönsstad (S) §§ 1-42, 44-46

Bengt-Olov Tengmark (S) §§ 1-42, 44-46

Maj-Len Eklund (S) §§ 1-42, 44-46

Felix Schartner Giertha (MP)

Johan Ekwall (M) §§ 2-42, 44-46

Torbjörn Ebérus (M) §§ 1-42, 44-46

Aron Modig (KD) §§ 1-42, 44-46

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Thomas Andersson, Jenni Almgren, Göran Carlberg, Eleonor Eklind Forslin, Britta Eliasson, Sverker Henriksson, Lena Holm, Anders Johnson, Niklas Karlsson, Jonas Norberg, Carolina Zandén och nämndsekreterare Kerstin Thörner, samt borgarrädssekreteraren Sonja Pagrotsky och personalföreträdaren Luis Lopez §§ 1-7.

§ 7**Verksamhetsplan 2024 för exploateringsnämnden**

Dnr E2023-04663

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

1. Exploateringsnämnden godkänner verksamhetsplan 2024 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Exploateringsnämnden ansöker om budgetjustering för ökade kostnader för avskrivningar med 4,4 miljoner kronor och för ökade kostnader för internräntor med 27,3 miljoner kronor.
3. Exploateringsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om medel för lokalt åtgärdsprogram för vattenförekomster om 3,8 miljoner kronor (drift).
4. Exploateringsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om medel för särskilda klimatinvesteringar om 6,5 miljoner kronor (investering).
5. Exploateringsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om medel för särskilda trygghetsinvesteringar om 7,2 miljoner kronor (investering).
6. Exploateringsnämnden godkänner föreslagen rutin för budgetuppföljning 2024.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 5 december 2023.

Nämndens behandling av ärendet**Framlagda förslag till beslut**

- 1) Ordföranden Anders Österberg m.fl. (S), Clara Lindblom m.fl. (V) och Lennart Tonell (MP) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:
 - a. Att avslå kontorets förslag till beslut

- b. Att exploateringskontoret återkommer till nämnden med ett förslag till verksamhetsplan 2024 som utgår ifrån Moderaternas budgetreservation i kommunfullmäktige.
- c. Att därutöver anföra följande:

Vi ser med stor oro på den rödgröna majoritetens ideologiskt drivna förtätningsiver i stadens kulturhistoriskt viktiga villaområden. Detta trots att staden under förra mandatperioden antog en strategi i syfte att värna villastäderna mot ovarsam exploatering. Vi ser också med oro på återgången till en överbudspolitik där exploateringsprojekt inte längre ska behöva bära sina egna investeringsutgifter. Detta sammantaget riskerar leda till såväl en urholkad ekonomi som en stadsbyggnadspolitik som ofrånkomligen skadar både kulturvärden och stockholmarnas gröna närmiljö.

Vi konstaterar därtill att det under 2024 endast föreslås markanvisas 500 hyresrätter till privata aktörer. Den rödgröna majoriteten sänker därmed hela den privata hyresrättsmarknaden för nyproduktion i Stockholms stad över en natt. Det står i skarp kontrast till den balanserade stadsutveckling och de principer som Moderaternas står för och därför kan vi inte godkänna förslaget till verksamhetsplan 2024.

- 3) Anders Edin (SD) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

- a. Att avslå kontorets förslag till beslut.
- b. Att ge kontoret i uppdrag att återkomma till exploateringsnämnden med en verksamhetsplan utifrån Sverigedemokraternas skuggbudget 2024.
- c. Att därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna har i sin skuggbudget för 2024 redogjort för våra visioner, mål och inriktningar. För att genomföra detta ska kontoret återkomma till nämnden med en omarbetad verksamhetsplan

- 4) André Nilsson (L) föreslår att nämnden beslutar att delvis bifalla kontorets förslag till beslut med hänvisning till Liberalernas budgetreservation, samt att därutöver anföra följande:

Liberal stadsutveckling syftar till att ge individen goda förutsättningar för att kunna bo, leva, arbeta och transportera sig i en socialt och ekologisk hållbar stad genom att undanröja hinder och skapa möjligheter för människan. Stockholm ska vara en tät och levande stad dit fler människor kan söka sig för att arbeta, studera och förverkliga sina drömmar.

Alla stadsdelar ska utvecklas med en blandning av bostäder, arbetsplatser, handel, natur, kultur, idrottsytor, skolor och förskolor. Stadens utveckling ska göras i dialog med de boende för ökad attraktivitet och trygghet i hela Stockholm.

Ett viktigt verktyg för exploateringsnämnden är markanvisningspolicyn som vi vill ska revideras i syfte att mer effektivt och ändamålsenligt nå en socialt, ekologisk och ekonomisk hållbar stad. Staden ska premiera byggaktörer som vill bidra till en bättre stad, i allt från innovativa byggsätt i syfte att nå pressade byggkostnader och fler överkomliga och klimatsmarta bostäder, trygghetsskapande platssamverkan eller medverkan till en transporteffektiv stad. Markanvisningspolicyn ska också stärka upp skyddet mot godtycklighet och korruption. Med mer transparens och lägre andel direktavvisningar kan risken för felaktiga beslut bli lägre.

För att uppnå stadens bostadsmål och samtidigt planera för en mer levande stadskärna ser vi behovet av att fler bostäder i City behöver tillskapas. Därför behöver staden arbeta fram en strategi för fler bostäder. Där vi vill att en fjärdedel av all tillkommande byggyta ska provas för bostäder.

En blandad stad ger en tryggare och mer integrerad stad, därför ska bostäder med olika upplåtelseformer byggas, där både hyres- och bostadsrätter samt ägarbostäder, hyrköp och moderna kollektivhus ska samsas.

Stadens byggnadsordning, arkitekturpolicy och strategi för småhus- och villadokument är styrdokument som vi Liberaler står bakom och menar att all stadsutveckling ska genomsyras av dessa viktiga riktlinjer för att hålla en hög kvalitet i den fortsatta stadsutvecklingen. Staden ska undvika ovarsamma exploateringar, inte minst av aktörer som slår ihop tomter och bygger storskaliga och illa gestaltade flerbostadshus i våra villaområden.

Stadsutveckling är en demokratisk process och den demokratiska delaktigheten för invånarna ska utvecklas i alla stadsutvecklingsprojekt. Staden ska utvecklas på ett sätt som ökat friheten för varje individ, oavsett härkomst, kön eller ålder.

Stockholm ska nå klimatmålen och staden ska gå i täten i klimatarbetet. Samtidigt måste staden klimatanpassas och göra den mer motståndskraftig mot värmeböljor och översvämningar. Nämnden ska arbeta för att värna och stärka biologisk mångfald, inte minst i stadens ekologiskt särskilt betydelsefulla områden. Hela staden ska bli mer grön, och det ska skapas bättre förutsättningar för djur att liva i och intill staden, genom exempelvis fler träd, bevarade vattendrag samt gröna tak och väggar.

I övrigt hänvisar vi till vår budgetreservation för 2024.

- 5) Svante Linusson (C) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:
- a. Att delvis avslå kontorets förslag till verksamhetsplan och budget 2024.
 - b. Att uppdra åt kontoret att återkomma med ett förslag till verksamhetsplan och budget utifrån Centerpartiets reservation i kommunfullmäktige.
 - c. Att därutöver anföra följande:

Centerpartiet har lämnat ett eget förslag till budget för Stockholms stad kommande år. I vår budgetreservation i kommunfullmäktige finns en omfattande satsning på att bygga mer bostäder genom att bygga tätt och använda yta på ett smart sätt utan att ta bort närheten till natur, kultur och fritidsaktiviteter. Stockholm ska vara en växande och attraktiv stad som lockar människor, företag och besökare från hela världen.

Bostadsbristen drabbar unga som ska flytta hemifrån och barnfamiljer som delar på sig, men hotar också både Stockholms företagsklimat och utvecklingen som storstad. Bostadsmarknaden behöver mer rörlighet, fler och nya upplåtelseformer, bättre utnyttjande av de bostäder som redan finns och en stor nybyggnation. För att bryta boendesegregation behöver stadsdelar byggas ihop och fler ägda bostäder byggas i områden där hyresrätter dominerar.

Staden behöver också investera i stadsmiljö och infrastruktur. Stockholm ska bli ännu bättre på att få fram tillräckligt många bostäder och överkomliga bostäder i olika prisnivåer. Stockholm ska vara en stad med utbud av såväl exklusiva våningar som billiga första boenden och allt där emellan.

Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och vara en levande och socialt hållbar stad. Alla stadsdelar ska utvecklas med en blandning av bostäder, arbetsplatser, handel, natur, kultur, idrottsytor, skolor och förskolor. Stadsutveckling som verktyg för en hållbar utveckling ska tas tillvara. Staden ska utvecklas i dialog med de boende för ökad attraktivitet och trygghet i hela Stockholm. Miljö och social hållbarhet ska vara fundament i ett långsiktigt hållbart byggande där människor trivs och känner sig trygga i sitt bostadsområde.

Vi vill särskilt nämna följande satsningar ur vår budgetreservation:

Centerpartiet förespråkar en satsning som vi kallar Järva stadspark, med fler bostäder, bättre kopplingar mellan stadsdelsområden, en upprustning av stadsmiljön, som inkluderar bättre städning, cykel- och gångvägar och belysning, samt mer kultur- och idrottsanläggningar.

Centerpartiet vill att Stockholm tar fram en överdäckningsstrategi för spår- och trafikleder, och på så vis skapa fler möjligheter att bygga tät och levande stad utan att offra grönområden.

Centerpartiet vill revidera markanvisningspolicyn för att anvisa en betydande andel bostäder för billigare boende, och ta ut ett lägre pris för dessa byggrätter. Staden bör i markanvisningar under 2024 öronmärka en andel på minst 300 bostäder som upplåts till resurssvaga hushåll genom behovsprövning, så kallad "social housing".

Centerpartiet vill främja en blandning av bostadsstorlekar och upplåtelseformer i hela staden, och arbeta för alternativa boendeformer som kooperativ hyresrätter, coliving, bygggemenskaper och kollektivhus, samt markanvisa för ett pilotprojekt av hyrköpsmodellen.

Centerpartiet vill verka för fler bostäder i city, förenligt med ett levande nattliv.

Centerpartiet vill verka för att Spårväg City dras vidare via Oxenstiernsgatan och Frihamnen till Ropsten, tillsammans med Region Stockholm, Lidingö Stad och andra berörda aktörer

Centerpartiet vill ha en idrottsnorm som styr dimensioneringen av idrottsytor vid nya exploateringsprojekt.

Centerpartiet vill markanvisa ny idrottsmark i Söderort som möjliggör att föreningslivet och elitfotbollen kan utveckla sin verksamhet.

Beslutsgång

Ordföranden Anders Österberg (S) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Anders Österberg m.fl. (S), Clara Lindblom m.fl. (V) och Lennart Tonell (MP).

Reservation

Vice ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Anders Edin (SD) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

André Nilsson (L) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Svante Linusson (C) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Särskilt uttalande

Ordföranden Anders Österberg m.fl. (S), Clara Lindblom m.fl. (V) och Lennart Tonell (MP) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Vi ser positivt på kontorets förslag till verksamhetsplan som på ett tydligt och strategiskt sätt konkretiserar den rödgröna majoritetens uppdrag för exploateringsnämnden år 2024.

Byggsektorn befinner sig i ett svårt konjunkturläge. Ökade materialpriser och höga räntor får stora konsekvenser för bostadsbyggandet vilket även påverkar intresset för att få markanvisningar till främst bostadsrätter. Att det blir svårare att få till markanvisningar till bostadsrätter innebär en risk att nämndens försäljningsinkomster minskar på sikt. Samtidigt

ökar även nämndens produktions- och finansieringskostnader, precis som för resten av branschen. Det är därför svårare att få lönsamhet i projekten och hålla uppe byggtakten.

Målet att bygga 140 000 bostäder förlängs därför från år 2030 till år 2035. Markanvisningarna för år 2024 har justerats ner till 5 000 bostäder, varav hälften ska vara till allmännyttan, med en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar i hela staden. Åtaganden inom ramen för 2013 års Stockholmsförhandling och Sverigeförhandlingens Storstad Stockholm har hög prioritet.

Totalt omfattar verksamhetsplanen projekt med drygt 177 500 lägenheter som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser och som har olika goda marknadsförutsättningar. Med anledning av konjunkturläget är det särskilt viktigt att följa kostnadsutvecklingen i projekten. En ny bilaga togs därför fram till tertialrapport 2 år 2023 där samtliga projekt över 50 miljoner kronor med en avvikelse om minst 15 procent listas. Bilagan ska finnas med återkommande i kontorets rapportering till nämnden. Syftet är att öka nämndens insyn och möjlighet till styrning och kontroll av investeringsverksamheten. Projekt som avviker i prognos ses sedan över i samband med processen för verksamhetsplan och ny lönsamhetskalkyl upprättas, det vill säga i enlighet med befintlig rutin i samband med att verksamhetsplan och avvikelser hanteras.

Exploateringskontoret fortsätter åtgärdsarbetet med anledning av revisionsberättelsen för år 2022. Arbetet utgår från den åtgärdsplan som tagits fram i nära dialog med revisionskontoret.

Ersättaryttrande

Aron Modig (KD) lämnar ersättaryttrande enligt följande:

Vänsterstyrets ideologiska gir ligger fast. Parallellt med ambitiösa mål om ett högt bostadsbyggande, billigare hyror och social hållbarhet så presenteras en politik som riskerar att ge motsatt effekt. Naturreservaten ska bli fler, biotopskyddsområden ska inrättas och planerade bostadsrätter konverteras till hyresrätter. Signalen till byggbranschen är tydlig: det ska vara svårt, dyrt och oförutsägbart att bygga bostäder i bostadsbristens Stockholm.

De målgrupper som majoriteten anser sig värna om gynnas av att utbudet av såväl hyres- som bostadsrätter ökar i hela staden. Styret uppger att målet är fler och billigare bostäder.

Men med den nuvarande politiken, kombinerat med rådande rätteläge, gör vänstermajoriteten det allt svårare för både allmännyttan och byggsektorn att bidra till att uppnå det målet. Ambitionssänkningen om 140 000 bostäder till år 2035, istället för till 2030, tyder på att ideologi går före fler bostäder.

Vänstermajoritetens systematiska fokus på långtgående miljöregleringar är lovvärd men behöver sättas i relation till dess konsekvenser. Utöver att fördyra och försvåra exploatering och stadsutveckling så leder hårda lokala regleringar till att attraktiviteten för branschen att bygga i Stockholm minskar, jämfört med andra storstadskommuner i Sverige. Rätt beslut behöver tas på rätt nivå för att de ska få så god effekt som möjligt. Vänstermajoritetens uttryckliga mål om att föregå nationella krav på gränsvärden vid nybyggnation riskerar att leda till en bibehållen bostadsbrist och minskat byggande i staden.

Kristdemokraterna menar att Exploateringskontorets arbete behöver renodlas, inte användas som verktyg i politiska syften. Vi menar att det primära målet i stadsutvecklingen ska vara att motverka bostadsbristen genom att bygga samman staden på ett attraktivt och socialt hållbart sätt, med blandade upplåtelseformer och verksamheter i hela staden, utifrån varje stadsdels lokala förutsättningar och karaktär. Planeringen behöver ske utifrån medborgarnas faktiska behov, med målet att underlätta stockholmarnas vardagspussel i sina framtida bostadsområden. Enligt Kristdemokraternas mening är det inte ändamålsenligt att planera exploateringsprojekt för att tränga bort trafik och parkeringsplatser eller förtäta renodlade villaområden med hyreshus. I vårt Stockholm ska staden växa med hänsyn till stockholmarnas behov.

Vi välkomnar att majoriteten fortsätter det viktiga arbete som vi påbörjade under förra mandatperioden, med ett bibehållet fokus på social hållbarhet vid exploatering samt på att skapa trygga, tillgängliga och levande stadsmiljöer. Stadens strategi för en äldrevänlig stad och programmet för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning är viktiga utgångspunkter i det arbetet. Vi vill dock understryka vikten av att tydligare prioritera en hög tillförsel av seniorbostäder mot bakgrund av stadens åldrande befolkning, samt ett fortsatt fokus på att säkerställa än fler specialbostäder för stadens målgrupper.

Arbetet med social hållbarhet behöver även beakta det befintliga bostadsbeståndet vid exploatering. Därför föreslår

vi i vår budgetreservation att ett tak inrättas så att andelen hyresrätter inte tillåts utgöra mer än 75 % av bostadsbeståndet i någon stadsdel. Stockholm ska växa hållbart med såväl blandade upplåtelseformer som bostadsstorlekar, samt fler småhus byggas på lämpliga platser. Vårt mål är minst 100 nya småhus i tre nya villaområden.

För Kristdemokraterna ligger målet om en klimatneutral stad fast. Stockholm är och ska förbli en av världens mest gröna och miljövänliga huvudstäder genom ett ansvarsfullt förvaltande utifrån ett helhetsperspektiv, där goda ambitioner tillåts problematiseras innan de tillämpas. Ett ansvarsfullt förvaltande förutsätter god ekonomisk hushållning med stärkt kostnadskontroll framför allt vid komplexa eller omfattande stadsutvecklingsprojekt, bland annat genom samverkan med kommunstyrelsen för att utveckla en central funktion med externa och oberoende granskare. Det är så vi skapar en bred hållbarhet i stadsutveckling för alla som bor och verkar i Stockholm, både idag och i framtiden.

Vid protokollet
Kerstin Thörner